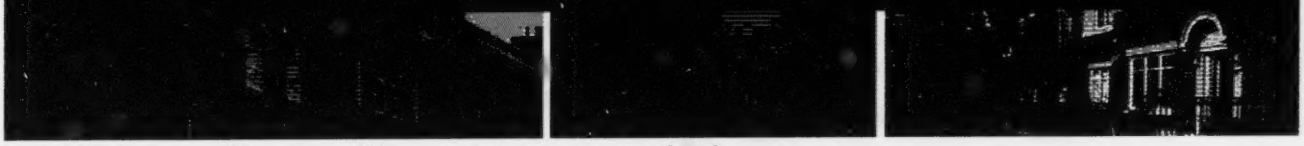
LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de Sudbury



Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : 2007

Faits saillants

- Le taux d'inoccupation a été inférieur à 1 % dans le Grand Sudbury. En effet, il s'est situé à 0,6 % en octobre 2007, alors qu'il avait atteint 1,2 % un an plus tôt.
- Dans l'ensemble des catégories d'appartements, le loyer moyen a monté de 7,3 %, signe d'un resserrement du marché locatif.
- Comme il se construit peu de logements locatifs, le taux d'inoccupation va poursuivre sa descente en 2008.

Figure 1

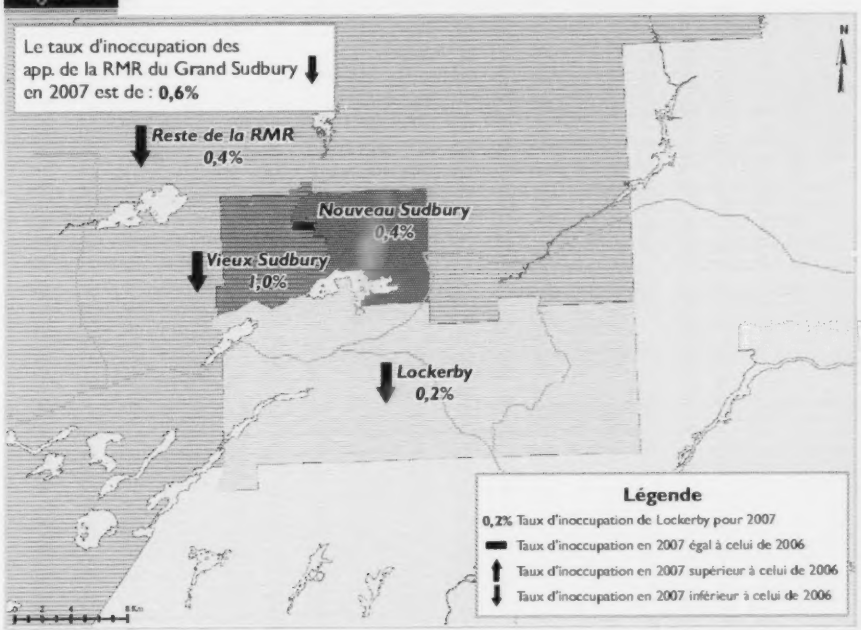


Table des matières

1 **Faits saillants**

2 **Le taux d'inoccupation affiche un nouveau repli**

4 **Les loyers subissent une lourde majoration**

8 **Carte des zones de l'ell**

10 **Tableaux**

16 **Méthode de l'enquête**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

Si cette publication et d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est gratuite.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre		
	oct.06	oct.07
Abbotsford	2,0	2,1
Barrie	2,8	3,2
Brantford	2,3	2,9
Calgary	0,5	1,5
Edmonton	1,2	1,5
Gatineau	4,2	2,9
Grand Sudbury	1,2	0,6
Guelph	2,8	1,9
Halifax	3,2	3,1
Hamilton	4,3	3,5
Kelowna	0,6	0,0
Kingston	2,1	3,2
Kitchener	3,3	2,7
London	3,6	3,6
Moncton	5,6	4,3
Montréal	2,7	2,9
Oshawa	4,1	3,7
Ottawa	2,3	2,3
Peterborough	2,8	2,8
Québec	1,5	1,2
Regina	3,3	1,7
Saguenay	4,1	2,8
Saint John	6,8	5,2
Saskatoon	3,2	0,6
Sherbrooke	1,2	2,4
St. Catharines-Niagara	4,3	4,0
St. John's	5,1	2,6
Thunder Bay	4,9	3,8
Toronto	3,2	3,2
Trois-Rivières	1,0	1,5
Vancouver	0,7	0,7
Victoria	0,5	0,5
Windsor	10,4	12,8
Winnipeg	1,3	1,5
Tous les centres	**2,6**	**2,6**

Le taux d'inoccupation affiche un nouveau repli

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) que la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène tous les ans en octobre dans les immeubles comptant au moins trois unités locatives, le taux d'inoccupation a diminué dans le Grand Sudbury. En effet, il a baissé sous la barre du 1 % pour s'établir à 0,6 % en octobre 2007, alors qu'il avait atteint 1,2 % à pareil mois l'an dernier. Voilà maintenant huit ans que la proportion de logements vacants régresse à Sudbury, après avoir culminé à 11,1 % en 1999.

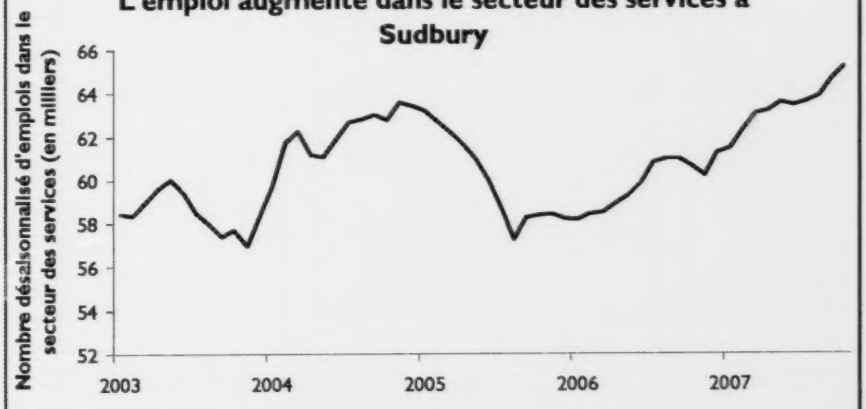
Divers facteurs contribuent au resserrement du marché locatif

Le secteur minier stimule l'économie

Plusieurs facteurs continuent à faire reculer davantage le taux d'inoccupation dans le Grand Sudbury. La vigueur du secteur minier a renforcé l'économie de Sudbury dans son ensemble et a stimulé la demande de logements locatifs. Les prix élevés du nickel, de l'or et d'autres métaux de base ont favorisé l'expansion de l'exploration minière, créé des emplois et exercé des pressions sur le marché locatif du Grand Sudbury, où très peu de logements construits pour la location se sont ajoutés au parc locatif de la région.

Figure 2

L'emploi augmente dans le secteur des services à Sudbury



Jusqu'au 31 octobre 2007.
Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Les facteurs démographiques favorisent la demande de logements locatifs

La population de Sudbury s'accroît en raison de l'arrivée constante de migrants attirés par les emplois offerts, les établissements d'enseignement postsecondaire ou les logements pour retraités. Sur les campus universitaires et collégiaux de la région, les unités disponibles dans les résidences d'étudiants se louent rapidement, si bien qu'il n'est pas inhabituel que les personnes inscrites à l'un des trois établissements d'enseignement postsecondaire se trouvent un logement hors campus. Vu qu'il se construit peu d'appartements en copropriété, bien des ménages n'ayant plus d'enfants à la maison optent pour les unités locatives, qui exigent peu d'entretien.

La location constitue une option intéressante du point de vue financier

Le marché de la revente n'a jamais été aussi actif, si bien que les prix des habitations existantes augmentent et que l'acquisition d'une propriété devient une option moins avantageuse pour les locataires. Par conséquent, les éventuels accédants à la propriété reportent leur achat en raison de la montée rapide des prix sur ce marché.

Les taux d'inoccupation ont baissé dans la plupart des zones

En 2007, selon les résultats de l'Enquête, le taux d'inoccupation a fléchi dans trois des quatre zones du Grand Sudbury; dans la quatrième, il est demeuré stable. La zone 1 (Lockerby), dans laquelle on trouve des logements de construction plus récente qui sont généralement bien entretenus, continue d'afficher le plus faible taux d'inoccupation de la région, soit 0,2 %. Les zones 2 (Nouveau Sudbury) et 4 (Valley East, Rayside-Balfour, Nickel Centre, Walden et Onaping Falls) se classent ex æquo au deuxième rang : leur taux d'inoccupation se situe à 0,4 %. Dans la zone 3 (Vieux Sudbury), où l'on trouve essentiellement des logements anciens, la proportion de logements vacants a aussi diminué : elle est passée de 1,8 %, en 2006, à 1,0 %, en 2007.

La demande est forte dans tous les immeubles locatifs, peu importe l'année de construction

D'octobre 2006 à octobre 2007, le taux d'inoccupation dans les immeubles construits entre 1940 et 1959, ainsi que celui des immeubles bâtis entre 1960 et 1974, a régressé de façon importante. Contre toute attente, la proportion de logements vacants dans les immeubles de construction récente a augmenté. C'est dans cette catégorie d'immeuble que les loyers sont les plus élevés. Dans le cas des ensembles achevés entre 1975 et 1989 et de ceux bâtis après 1990, le taux d'inoccupation est passé de 0,3 à 0,5 %. Dans les immeubles achevés entre 1975 et 1989, les loyers des appartements de deux chambres se sont chiffrés en moyenne à 832 $ dans le Grand Sudbury, selon les résultats de la dernière enquête.

Une fois de plus, la zone 3 (Vieux Sudbury), constituée de logements anciens, compte la plus forte proportion de logements vacants. On y trouve 40 % de l'univers locatif et 68 % des unités vacantes de la RMR de Sudbury.

La plus importante baisse du taux d'inoccupation a été observée dans les immeubles plus petits

Selon la règle générale qui s'applique pour le marché du Grand Sudbury, plus les immeubles contiennent d'unités locatives, plus leur taux d'inoccupation est faible. Pourtant, le taux d'inoccupation a accusé sa plus forte diminution dans les immeubles de 6 à 19 unités (1,5 point de pourcentage) : il s'est établi à 0,6 % en octobre 2007. Les logements se louent en général plus cher dans les gros ensembles de la région. C'est dans les immeubles de 50 à 99 unités qu'on demande le loyer mensuel le plus élevé pour les appartements de deux chambres (877 $).

Le taux d'inoccupation augmente légèrement dans la fourchette de loyers la plus élevée

Dans le Grand Sudbury, les locataires se sont rués vers les logements de qualité, auxquels sont associés des loyers plus élevés. Malgré cette tendance, le taux d'inoccupation s'est accru, quoique légèrement, dans les immeubles où les loyers dépassent 800 $. Compte tenu de la forte progression du revenu médian des ménages locataires ces dernières années, il se peut que certains ménages occupant des appartements haut de gamme aient fait l'acquisition d'un logement entre octobre 2006 et octobre 2007. C'est ce qui expliquerait pourquoi la proportion de logements vacants est passée de 0,3 à 0,5 % dans cette gamme de loyer.

Le taux de disponibilité s'amenuise

Le taux de disponibilité donne une idée un peu plus large du nombre de logements locatifs qu'un propriétaire-bailleur peut offrir à d'éventuels locataires. Il correspond à la proportion de logements qui sont soit vacants, soit occupés par un locataire ayant envoyé ou reçu un avis de déménagement. Dans le Grand Sudbury, le taux de disponibilité a évolué dans le même sens que le taux d'inoccupation : il est passé de 2,2 %, en octobre 2006, à 1,3 %, à pareil mois cette année. Le taux de disponibilité a diminué plus rapidement que le taux d'inoccupation entre octobre 2006 et octobre 2007, ce qui laisse entendre que le taux de roulement est faible. Comme il y a peu de logements disponibles, il est difficile de trouver un autre logement pour les personnes qui sont déjà locataires. De plus, la hausse des loyers pratiquée pour les unités vacantes pourrait dépasser la limite admissible établie par la province.

Les loyers subissent une lourde majoration

Pour la deuxième année d'affilée, la SCHL utilise une mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers pour un échantillon fixe d'immeubles. Cette mesure tient compte uniquement d'immeubles qu'ont en commun les enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. La comparaison des loyers sur une base annuelle élimine l'effet des immeubles qui ont été construits ou convertis entre les enquêtes, et permet ainsi d'obtenir une meilleure indication de la variation des loyers exigés dans les immeubles existants. La section sur la méthode d'enquête, qui se trouve à la fin du présent rapport, donne des précisions sur cette mesure.

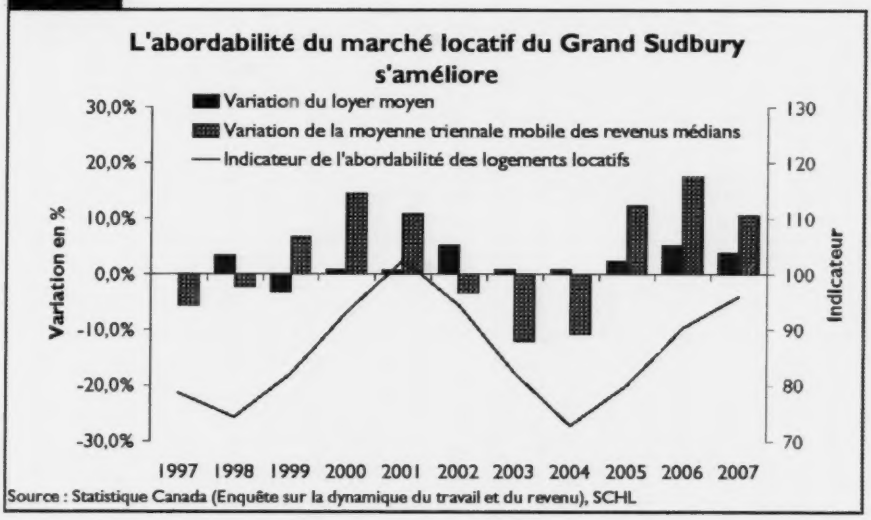
En raison du repli du taux d'inoccupation, le loyer moyen des appartements, toutes catégories confondues, s'est accru de 7,3 % dans le Grand Sudbury. Dans le cas des appartements de une chambre situés dans des immeubles existants, le loyer moyen a progressé de façon marquée : il a monté de 7,5 % en octobre 2007, en comparaison de 4,9 % à pareille période l'an dernier. Le loyer moyen des appartements de deux chambres compris dans l'échantillon fixe, qui avait progressé de 5,1 % en 2006, s'est accru de 7,7 % en 2007, soit dans une proportion nettement supérieure au taux d'augmentation de 2,6 % autorisé par la province de l'Ontario. C'est de nouveau dans les zones 1 et 2 qu'on a trouvé les loyers les plus chers. C'est aussi dans ces zones que les taux d'inoccupation sont les plus bas et que les logements les plus récents sont situés.

Le marché locatif du Grand Sudbury est davantage abordable grâce à la progression des revenus

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs[1] sert à déterminer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. Il est généralement admis qu'un ménage devrait consacrer au logement moins de 30 % de son revenu brut. Ainsi, le nouvel indicateur compare la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages locataires et le loyer médian des appartements de deux chambres pour un même centre urbain. Plus précisément, on calcule d'abord combien doit gagner un ménage locataire pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne mobile des revenus médians des ménages par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Si ce dernier se chiffre à 100, c'est signe que le loyer médian des appartements de deux chambres correspond à 30 % du revenu médian des ménages locataires. L'indicateur sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

La forte progression du revenu médian observée ces trois dernières années dans le Grand Sudbury soutient l'abordabilité du marché locatif. D'après l'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs nouvellement établi par la SCHL, l'abordabilité du marché locatif de la région s'est améliorée pour la troisième année de suite. Le loyer médian d'un appartement de deux chambres a monté de 3,9 % en 2007, alors que le revenu médian des ménages locataires a connu un rythme de croissance de près de trois fois plus élevé. Résultat, l'indicateur de l'abordabilité des

Figure 3



logements locatifs se situe à 96 cette année, son point le plus haut depuis 2001, où il a atteint 102. C'est la seule et unique fois qu'il a été supérieur à 100 au cours des 12 années pour lesquelles il peut être établi.

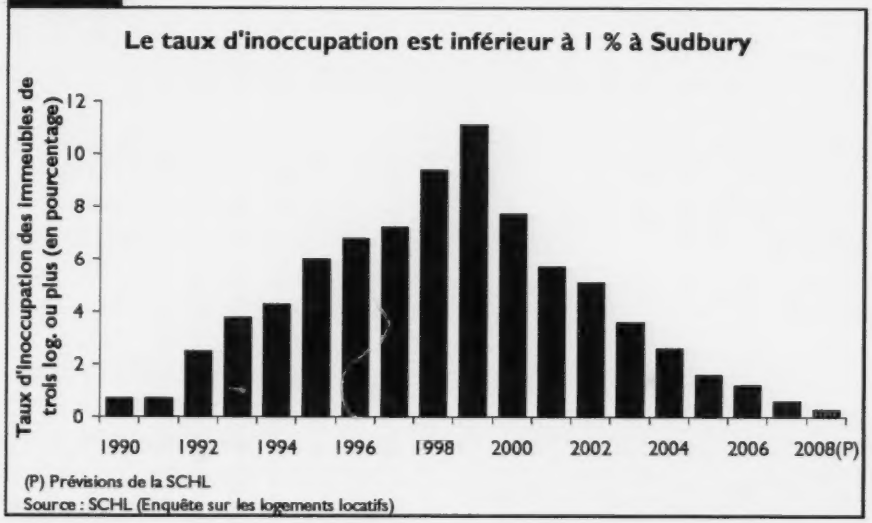
Le taux d'inoccupation va continuer à descendre à Sudbury

En 2008, le taux d'inoccupation baissera encore à Sudbury, pour se chiffrer à 0,3 % (voir le graphique cidessous). Quatre facteurs laissent présager un recul de la proportion de logements vacants à Sudbury. D'abord, on ne prévoit pas d'augmentation importante de l'offre sur le marché locatif l'an prochain et tout nouveau logement locatif va se louer rapidement. Ensuite, la hausse rapide des coûts de possession découragera les locataires souhaitant accéder à la propriété. De plus, le nombre de migrants à la recherche d'un logement locatif s'accroîtra.

Selon les données publiées en octobre par Statistique Canada sur la migration nette, le Grand Sudbury continue d'afficher un bilan migratoire positif. Entre 2002 et 2006, près de 2 000 nouveaux arrivants sont venus s'établir dans la région. Un grand nombre d'entre eux ont dû se trouver un logement locatif. Enfin, l'emploi continuera de progresser en 2008 à Sudbury après avoir réalisé de solides gains en 2007. Ce facteur va contribuer à favoriser le bilan migratoire.

Comme les taux d'inoccupation sont relativement bas, on prévoit que les loyers vont monter l'an prochain dans la région du Grand Sudbury. Ainsi, le loyer mensuel des appartements de deux chambres va s'accroître de 4,0 % en 2008. Malgré la diminution de la proportion de logements vacants, la hausse des loyers sera nettement inférieure à celle calculée pour l'échantillon fixe utilisé pour la période allant d'octobre 2006 à octobre 2007, puisqu'il y aura un ralentissement du taux de roulement. Ce faible taux de roulement limitera l'ascension des loyers, car ce n'est que dans le cas des appartements vacants que les propriétaires-bailleurs peuvent pratiquer une augmentation de loyer supérieure au taux légal déterminé par la province.

Figure 4



[1] Veuillez consulter la section sur la méthode d'enquête qui donne des précisions sur cet indicateur.

NOTE TECHNIQUE :

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ en 2006 à 550 $ en 2007, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. Cette estimation est effectuée à partir d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des Enquêtes sur les logements locatifs menées à l'automne de 2006 et celui de 2007. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

Le taux d'inoccupation national des appartements locatifs reste inchangé à 2,6 % en octobre 2007

Le taux d'inoccupation moyen des immeubles locatifs comptant au moins trois appartements dans les 34 principaux centres urbains[1] du Canada était le même en octobre 2007 qu'un an auparavant, soit 2,6 %. Les centres urbains présentant les taux d'inoccupation les plus élevés en 2007 sont Windsor (12,8 %), Saint John (5,2 %) et Moncton (4,3 %), et ceux où l'on a relevé les taux les plus bas sont Kelowna (0,0 %), Victoria (0,5 %), le Grand Sudbury (0,6 %) et Saskatoon (0,6 %).

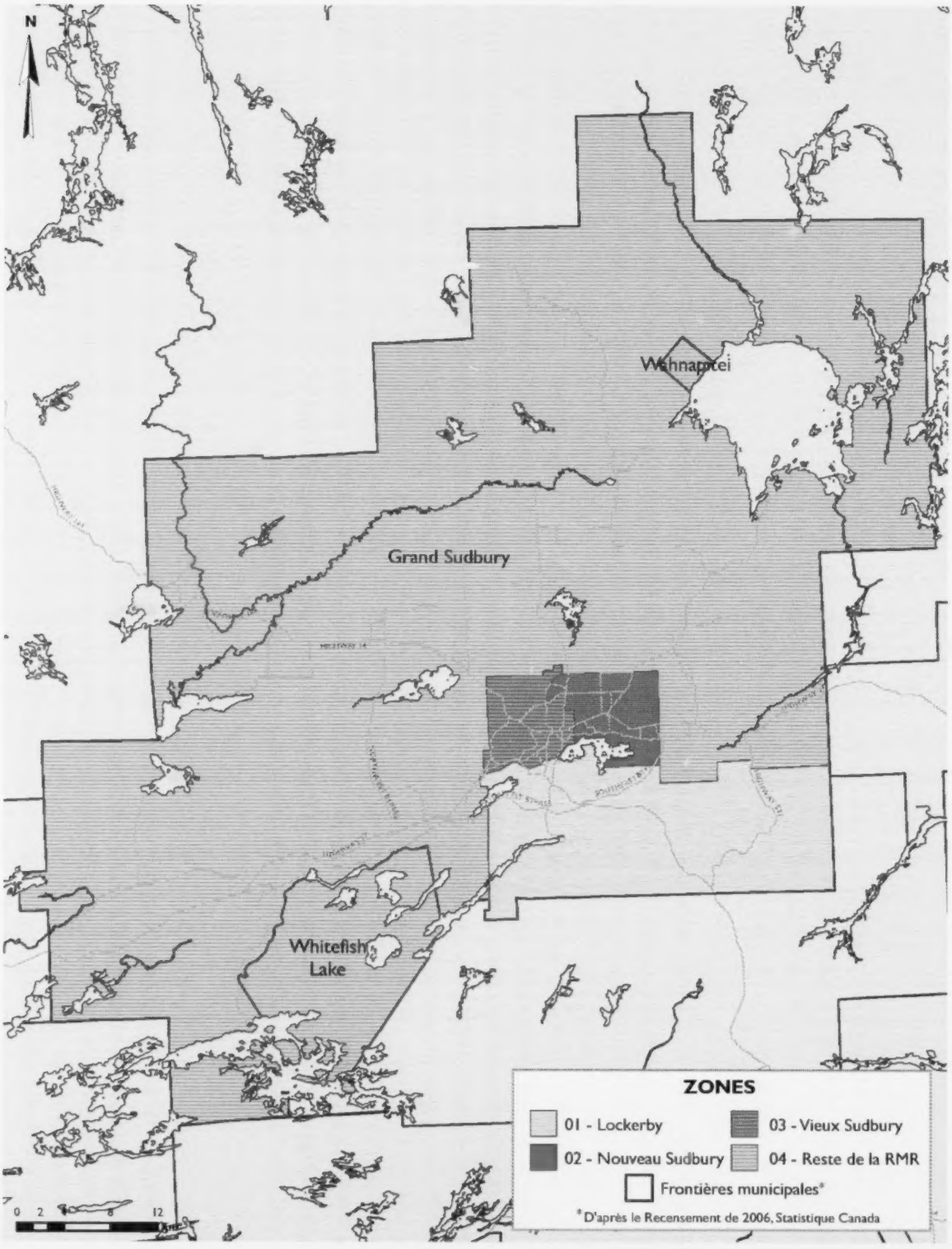
La forte croissance de l'emploi, la bonne progression du revenu et les importants volumes d'immigration ont continué de maintenir vigoureuse aussi bien la demande d'habitations pour propriétaire-occupant que celle de logements locatifs. Cette dernière est demeurée intense également à cause de l'écart grandissant entre les frais de possession et les loyers. Cependant, le petit nombre de logements locatifs construits et la concurrence accrue du marché de la copropriété ont neutralisé l'effet de la vive demande d'appartements à louer, de sorte que le taux d'inoccupation est resté le même qu'un an auparavant. Les habitations en copropriété sont des types de logement assez abordables pour les ménages locataires qui veulent devenir propriétaires. En outre, certains appartements en copropriété appartiennent à des investisseurs qui les offrent en location. De ce fait, le nombre considérable de logements en copropriété dont on a achevé la construction a créé de la concurrence pour le marché locatif et exercé des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation.

Par ordre décroissant, les loyers mensuels moyens les plus élevés pour les appartements de deux chambres, immeubles neufs et existants confondus, ont été observés à Calgary (1 089 $), Vancouver (1 084 $), Toronto (1 061 $), Ottawa (961 $), Edmonton (958 $) et Barrie (934 $). C'est à Trois-Rivières (487 $) et Saguenay (490 $) que ces appartements se louent le moins cher.

Une comparaison des loyers sur une base annuelle peut être un peu trompeuse, car les logements neufs ont tendance à se louer plus cher que ceux de construction moins récente. Mais en excluant les immeubles neufs, nous pouvons nous faire une meilleure idée de l'augmentation réelle que subissent les locataires. Le loyer moyen des appartements de deux chambres existants s'est accru dans tous les grands centres, sauf à Windsor, où il est resté à peu près inchangé pour une deuxième année de suite. Les plus fortes majorations ont été pratiquées dans les marchés où les taux d'inoccupation sont très bas. Les loyers ont augmenté de 18,8 % à Edmonton, de 15,3 % à Calgary, de 13,5 % à Saskatoon, de 7,7 % dans le Grand Sudbury et de 7,0 % à Kelowna. Dans les 34 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres existants a progressé de 3,5 % entre octobre 2006 et octobre 2007.

L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2007 englobe aussi les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Vancouver, Calgary, Edmonton, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec. En 2007, le taux d'inoccupation de ces appartements était inférieur à 1 % dans quatre des sept agglomérations à l'étude. C'est Vancouver qui affichait le taux le plus bas, 0,2 %, tandis que Québec et Montréal enregistraient les plus hauts, soit respectivement 2,4 et 3,8 %. Les résultats de l'Enquête révèlent que, cette année, les taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location étaient inférieurs à ceux des logements du marché locatif traditionnel à Vancouver, Calgary, Toronto et Ottawa, qu'ils étaient les mêmes à Edmonton, et plus élevés à Québec et Montréal. C'est à Toronto, Vancouver et Calgary que les appartements en copropriété de deux chambres se louaient le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 533, 1 435 et 1 217 $ par mois). En 2007, dans tous les centres visés par l'enquête, les loyers mensuels moyens des appartements de deux chambres étaient plus considérables dans le cas des copropriétés que dans celui des logements locatifs traditionnels d'initiative privée.

[1] Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.


N
Wahnapitei
Grand Sudbury
Whitefish Lake
ZONES
01 - Lockerby
02 - Nouveau Sudbury
03 - Vieux Sudbury
04 - Reste de la RMR
Frontières municipales*
*D'après le Recensement de 2006, Statistique Canada
0 2 8 12

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE GRAND SUDBURY	
Zone 1	**Lockerby :** Englobe tous les secteurs au sud du lac Ramsey.
Zone 2	**Nouveau Sudbury :** Comprend le Nouveau Sudbury et le quartier de Minnow Lake.
Zone 3	**Vieux Sudbury :** Comprend les secteurs West End, Gatchell et Copper Cliff.
Zones 1-3	**Ville de Sudbury**
Zone 4	**Reste de la RMR :** Englobe Valley East, Rayside-Balfour, Nickel Centre, Walden et Onaping Falls.
Zones 1-4	**RMR du Grand Sudbury**

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Edmonton, Calgary et Vancouver

Données sur les appartements en copropriété offerts en location *

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété.
4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Calgary, Edmonton, Abbotsford et Kelowna

Données sur les logements locatifs du marché secondaire *

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

* **Nouvelles enquêtes - consulter la section Méthodologie pour obtenir des renseignements additionels.**

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Greater Sudbury

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Zone 1	0,0 a	0,0 a	0,5 a	0,4 a	0,5 a	0,1 a	0,0 a	0,0 a	0,4 a	0,2 a
Zone 2	0,6 a	2,1 b	0,7 a	0,3 a	0,3 a	0,1 a	0,0 b	0,7 a	0,4 a	0,4 a
Zone 3	4,7 d	2,5 c	2,0 c	1,2 d	0,7 a	0,6 a	**	0,0 c	1,8 b	1,0 a
Ville de Sudbury (zones 1-3)	3,1 d	2,0 c	1,4 a	0,8 a	0,5 a	0,3 a	**	0,2 b	1,1 a	0,6 a
Zone 4	0,0 d	0,0 d	2,9 c	1,4 d	1,9 b	0,2 b	0,0 c	0,0 c	1,9 b	0,4 b
Grand Sudbury (RMR)	**2,9 c**	**1,8 c**	**1,5 b**	**0,9 a**	**0,8 a**	**0,3 a**	**1,1 d**	**0,2 b**	**1,2 a**	**0,6 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Greater Sudbury

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Zone 1	481 a	525 a	694 a	735 a	810 a	846 a	896 a	951 a	767 a	806 a
Zone 2	456 a	472 a	607 a	627 a	724 a	776 a	781 a	833 a	676 a	717 a
Zone 3	390 a	429 a	510 a	554 a	660 a	710 a	751 b	766 b	574 a	626 a
Ville de Sudbury (zones 1-3)	419 a	457 a	572 a	612 a	724 a	770 a	812 a	844 a	652 a	698 a
Zone 4	419 a	432 a	564 a	580 a	619 a	651 a	685 a	738 a	608 a	632 a
Grand Sudbury (RMR)	**419 a**	**454 a**	**571 a**	**609 a**	**706 a**	**749 a**	**779 a**	**824 a**	**646 a**	**688 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),
d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2007 selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Greater Sudbury

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1	0 a	93	3 a	855	2 a	1 494	0 a	164	5 a	2 606
Zone 2	4 b	177	2 a	737	2 a	1 364	1 a	137	9 a	2 416
Zone 3	9 c	368	23 d	1 833	12 a	2 022	0 c	190	44 a	4 413
Ville de Sudbury (zones 1-3)	13 c	638	28 a	3 426	16 a	4 880	1 b	491	58 a	9 435
Zone 4	0 d	76	5 d	330	2 b	1 023	0 c	111	7 b	1 540
Grand Sudbury (RMR)	**13 c**	**714**	**33 a**	**3 756**	**18 a**	**5 903**	**1 b**	**602**	**65 a**	**10 975**

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Greater Sudbury

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Zone 1	0,0 a	1,1 a	1,1 a	0,9 a	1,1 a	0,5 a	0,0 a	0,6 a	1,0 a	0,7 a
Zone 2	6,7 b	4,6 b	3,0 b	0,9 a	1,5 a	1,0 a	2,4 b	3,0 a	2,4 a	1,3 a
Zone 3	**	3,0 d	2,6 c	1,8 c	1,3 a	1,1 a	**	0,0 c	2,6 b	1,5 a
Ville de Sudbury (zones 1-3)	5,9 c	3,2 c	2,3 a	1,4 a	1,3 a	0,9 a	3,2 d	1,1 a	2,1 a	1,2 a
Zone 4	4,5 d	0,0 d	3,2 d	3,1 d	2,6 a	1,6 c	0,0 c	0,9 d	2,5 a	1,8 b
Grand Sudbury (RMR)	**5,8 c**	**2,9 b**	**2,4 a**	**1,6 b**	**1,5 a**	**1,0 a**	**2,4 c**	**1,0 a**	**2,2 a**	**1,3 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée [1] selon le nombre de chambres
RMR de Greater Sudbury

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.05 à oct.06	oct.06 à oct.07	oct.05 à oct.06	oct.06 à oct.07	oct.05 à oct.06	oct.06 à oct.07	oct.05 à oct.06	oct.06 à oct.07	oct.05 à oct.06	oct.06 à oct.07
Zone 1	7,8 a	6,0 a	7,2 a	4,5 a	6,8 a	6,1 a	6,8 a	6,7 b	6,6 a	5,7 a
Zone 2	4,5 b	**	2,2 c	6,6 c	4,7 c	6,3 b	**	**	4,3 c	6,2 b
Zone 3	1,7 c	**	5,3 d	**	3,9 c	**	4,5 d	++	4,2 c	**
Ville de Sudbury (zones 1-3)	3,9 d	**	5,1 b	8,1 c	5,0 b	8,0 b	4,8 d	**	5,0 b	7,5 b
Zone 4	**	**	3,0 d	++	5,6 b	6,3 b	++	**	4,3 b	5,6 b
Grand Sudbury (RMR)	**3,8 d**	**	**4,9 b**	**7,5 c**	**5,1 a**	**7,7 b**	**4,4 d**	**	**4,9 a**	**7,3 b**

(1) L'estimation du pourcentage de changement constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les structures qui ont fait partie de l'échantillon les deux années

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative.Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
RMR de Greater Sudbury

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Grand Sudbury (RMR)										
Avant 1940	**	**	3,7 d	**	**	0,0 c	0,0 d	**	4,2 d	**
1940 à 1959	**	**	2,3 c	**	0,7 b	0,1 b	**	0,0 c	1,8 c	1,1 a
1960 à 1974	1,5 c	1,3 a	1,0 a	0,1 a	0,9 a	0,4 a	0,0 c	0,3 b	0,9 a	0,3 a
1975 à 1989	0,0 c	0,6 a	0,2 a	1,1 a	0,3 a	0,3 a	2,3 b	0,0 c	0,3 a	0,5 a
1990 ou après	0,0 c	**	0,3 a	0,3 a	0,3 a	0,4 a	0,0 d	0,0 d	0,3 a	0,5 a
Tous les immeubles	2,9 c	1,8 c	1,5 b	0,9 a	0,8 a	0,3 a	1,1 d	0,2 b	1,2 a	0,6 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Greater Sudbury

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Grand Sudbury (RMR)										
Avant 1940	369 a	404 c	477 a	494 b	568 a	607 b	724 d	**	508 a	539 b
1940 à 1959	398 a	433 b	489 a	531 a	605 a	655 a	734 b	739 b	535 a	589 a
1960 à 1974	423 a	452 a	584 a	620 a	676 a	723 a	781 a	836 a	638 a	678 a
1975 à 1989	463 a	484 a	672 a	700 b	791 a	832 a	845 a	888 a	738 a	772 a
1990 ou après	515 a	551 b	758 a	812 a	784 a	826 a	787 c	831 b	774 a	820 a
Tous les immeubles	419 a	454 a	571 a	609 a	706 a	749 a	779 a	824 a	646 a	688 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),
d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Greater Sudbury

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Grand Sudbury (RMR)										
3 à 5 unités	0,0 c	0,0 c	**	**	**	0,1 b	**	0,0 c	1,7 c	1,0 d
6 à 19 unités	5,9 d	3,1 d	2,8 c	0,6 b	1,2 a	0,3 b	**	0,0 c	2,1 b	0,6 a
20 à 49 unités	1,1 a	2,2 a	1,5 a	0,4 a	0,2 a	0,9 a	0,0 a	0,0 a	0,7 a	0,8 a
50 à 99 unités	1,5 a	1,5 a	0,4 a	0,0 a	0,1 a	0,0 a	0,0 a	0,0 a	0,4 a	0,2 a
100 unités et +	0,0 a	0,0 a	0,2 a	0,5 a	0,3 a	0,2 a	0,0 a	0,8 a	0,3 a	0,3 a
Tous les immeubles	2,9 c	1,8 c	1,5 b	0,9 a	0,8 a	0,3 a	1,1 d	0,2 b	1,2 a	0,6 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de co: fidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
RMR de Greater Sudbury

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Grand Sudbury (RMR)										
3 à 5 unités	384 a	388 b	462 a	484 a	582 a	613 a	722 b	752 b	530 a	562 a
6 à 19 unités	408 a	441 a	516 a	552 a	634 a	683 a	715 a	759 b	579 a	624 a
20 à 49 unités	431 a	519 a	580 a	664 a	740 a	820 a	780 b	847 c	678 a	758 a
50 à 99 unités	449 a	478 a	736 a	791 a	828 a	877 a	899 a	944 a	755 a	801 a
100 unités et +	489 a	**	692 a	709 a	791 a	819 a	827 a	888 a	759 a	787 a
Tous les immeubles	419 a	454 a	571 a	609 a	706 a	749 a	779 a	824 a	646 a	688 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),
d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers
RMR de Greater Sudbury

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Grand Sudbury (RMR)										
Moins de 400 $	**	1,3 d	**	**	**	**	**	a.l.e.	**	**
400 à 499 $	0,9 d	1,3 d	**	**	**	0,0 d	**	**	1,4 a	0,9 d
500 à 599 $	**	3,2 d	2,3 c	**	1,4 a	0,9 d	0,0 d	**	1,9 b	1,6 c
600 à 699 $	0,0 a	**	1,4 a	0,2 a	0,4 a	0,1 b	**	0,0 d	0,9 a	0,3 a
700 à 799 $	a.l.e.	a.l.e.	0,0 d	0,3 b	1,0 a	0,3 a	0,0 d	0,0 d	0,8 a	0,3 a
800 $ et +	a.l.e.	a.l.e.	0,0 a	1,1 a	0,2 a	0,4 a	**	0,4 b	0,3 a	0,5 a
Toutes les fourchettes	2,9 c	1,8 c	1,5 b	0,9 a	0,8 a	0,3 a	1,1 d	0,2 b	1,2 a	0,6 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada*, dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province ainsi que dans les *Rapports sur le marché locatif* de différentes localités. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les données que la SCHL publie sur la variation des loyers dans les immeubles existants sont statistiquement significatifs, ce qui ne sera pas nécessairement le cas des chiffres résultant d'éventuels calculs effectués à l'aide des loyers des logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). En 2007, les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Calgary, Edmonton, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec. D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Kelowna, Toronto et Vancouver.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données d'octobre 2006 figurant dans les publications de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 de Statistique Canada. Toutes les données d'octobre 2007 figurant dans les publications de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2006 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles, ainsi que des ménages, des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'informatio qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

L'indicateur de l'abordabilité des logements l tif

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a élaboré un nouvel indicateur de l'abordabilité des logements locatifs afin d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. On calcule d'abord combien un ménage locataire doit gagner pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

Les chiffres estimatifs dont se sert la SCHL dans le cas du revenu médian des ménages locataires sont fondés sur les résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, de Statistique Canada. Des données sont disponibles pour la période allant de 1994 à 2005. La SCHL a établi des prévisions pour les deux années subséquentes.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Décembre 2007

- Couverture améliorée du marché locatif secondaire
  - *Rapports sur le marché locatif - Grands centres*

Juin 2007

- Enquête sur les logements locatifs – printemps
  - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* (Canada et provinces)
  - *Statistiques sur le marché locatif*
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements*

Mai 2007

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants* (Canada et régions)
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord*

Au cours de 2007

- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM :
  - **Abbotsford**
  - **Barrie**
  - **Kingston**
  - **Guelph**
  - **Peterborough**
  - **Brantford**

Vous voulez en savoir plus?

La SCHL a amélioré ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation

65782_2007_A01